

**Berlin**

# **Attraktive Gewerbeeinheit im historischen Ambiente – Erstbezug nach Sanierung in Lichterfelde-West**

**Codice oggetto: 26343158**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.235 EUR**

**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26343158</b>	Prezzo d'affitto	<b>1.235 EUR</b>
Anno di costruzione	<b>1890</b>	Costi aggiuntivi	<b>260 EUR</b>
		Ufficio/studio	<b>Spazio ufficio</b>
		Compenso di mediazione	<b>3 Nettokaltmieten zzgl. Mehrwertsteuer</b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>
		Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
		Superficie lorda	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 53.64 m<sup>2</sup></b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>
		Spazio per uffici	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.01.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>255.59 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2025</b>

Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin

## La proprietà





**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

## **Una prima impressione**

**Diese hochwertig sanierte Gewerbeinheit befindet sich im Sockelgeschoss einer stilvollen Villa aus dem Baujahr 1890 im begehrten Berliner Ortsteil Lichtenfelde-West, einem der gefragtesten Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.**

**Die Einheit überzeugt durch ihren besonderen Charme, der historische Bausubstanz mit modernem Komfort verbindet. Im Zuge einer umfassenden Sanierung entsteht hier ein Erstbezug mit zeitgemäßer Ausstattung und hochwertigen Materialien.**

**Die Gewerbefläche verteilt sich auf zwei gut geschnittene Räume sowie einen Flur, eine separate Küche und ein modernes Bad. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro, Praxis oder ruhiges Gewerbe.**

**Die Kombination aus historischer Architektur, hochwertiger Ausstattung und exzellenter Lage macht diese Gewerbeinheit zu einer besonderen Gelegenheit**

**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

## **Dettagli dei servizi**

**Erstbezug nach umfassender Sanierung (2026)**

**Repräsentative Villa aus dem Jahr 1890**

**Zwei helle Räume mit vielseitiger Nutzung**

**Separate Küche und modernes Bad**

**Hochwertige Materialien und Ausführung**

**Ruhige und gleichzeitig sehr gefragte Lage in Lichterfelde-West**

**<https://tour.ogulo.com/4n7y>**

**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Gewerbeeinheit befindet sich im begehrten Ortsteil Lichterfelde-West im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauvillen, ruhigen, begrünten Straßen sowie einer gewachsenen, gehobenen Wohn- und Geschäftsstruktur.**

**Lichterfelde-West zählt zu den attraktivsten und repräsentativsten Lagen im Berliner Südwesten und bietet ein angenehmes, ruhiges Umfeld mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte sowie Dienstleister, die eine hervorragende Nahversorgung gewährleisten.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der S-Bahnhof Lichterfelde West ist fußläufig erreichbar und bietet mit der Linie S1 eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen optimal erreichbar.**

**Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Erholungspausen ein und tragen zur hohen Aufenthaltsqualität des Standorts bei.**

**Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem, repräsentativem Umfeld und guter Erreichbarkeit – perfekt für anspruchsvolle Gewerbenutzer.**

**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

## **Ulteriori informazioni**

### **GELDWÄSCHEGESETZ**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **PROVISIONSHINWEIS**

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines GEWERBEMIETVERTRAGES eine Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

### **HAFTUNG**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26343158 - 12205 Berlin**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Kai Seidel**

---

**Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 49 95 04 00**

**E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**